Ueberbau auf eigenem Boden.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der hohen Juristenfakultät der
Universität Rostock

vorgelegt von

WILHELM UEBE
Gerichtsassessor am Königl. Amtsgericht zu REINBEK
bei Hamburg.

SALZGITTER (HARZ)
Carl Witt
1911

Ueberbau auf eigenem Boden.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der hohen Juristenfakultät der
Universität Rostock

vorgelegt von

WILHELM UEBE

Gerichtsassessor am Königl. Amtsgericht zu REINBEK
bei Hamburg.

ACAD.
LUGD.BAT
BIBL.

SALZGITTER (HARZ)
Carl Witt
1911

Referent:

Professor Dr. Bernhard Matthiass

Seiner lieben Braut

Stoffeinteilung.

Einleitung . . . . . Seite 15—16
1. Abschnitt: Ueberbau auf fremdem Boden . „ 17—35
Kapitel 1: Zweck } der §§ 912 ff . . . . . „ 17—20
Kapitel 2: Voraussetzungen } der §§ 912 ff „ 21—26
Kapitel 3: Wirkungen } der §§ 912 ff . . . . . „ 27—35
a) Duldungspflicht . . . . . „ 27—28
b) Rentenpflicht . . . . . „ 28—30
c) Eigentumsverhältnisse . . . . . „ 30—35
1. Am überbauten Grund und Boden „ 30—31
2. Am Ueberbau selbst . . . . . „ 31—35
2. Abschnitt: Ueberbau auf eigenem Boden . . „ 36—60
Kapitel 1: Geschichtliche Entwickelung . . „ 36—38
Kapitel 2: Die Beurteilung . . . . . .
a) der herrschenden Lehre . . . . . „ 38—42
b) der analogen Anwendung . . . . . „ 43—46
Kapitel 3: Die unmittelbare Anwendung des § 912 „ 46—55
a) Die Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen . . . . . „ 47—50
b) Die Behandlung der Entschädigungspflicht „ 50—54
c) Das Eigentum am Ueberbau . . . . „ 54—55
Kapitel 4: Der gegenseitige Ueberbau . . „ 55—60

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41553615_0089

Literaturverzeichnis.

Biermann, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. 2 Aufl. Berlin 1903.

Boethke, Besprechung der Schrift von Dr. M. Wolff, „Der Bau auf fremdem Boden pp.“; in Gruchots Beiträgen, Band 45, S. 720, insbes. S. 722.

Breit, Dr. James, „Das Recht der gemeinschaftlichen Brandmauern“; in Dr. Fischers Zeitschrift für Praxis und Gesetzgebung der Verwaltung (Fischers Z.) Band 33, S. 155 ff; 298 ff; Band 38, S. 113 ff; insbes. S. 157 ff.

Crome, C., System des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Band 3, Rechte an Sachen und an Rechten, 1905.

Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts, erläutert von Reichsgerichtsräten (R.-G. B. G.-B.) Nürnberg und Leipzig 1910; §§ 912 ff erläutert von Busch.

Denkschrift zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1896.

Dernburg, Dr. W., Das Bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens. Band 3, 4. Aufl. Halle 1908.

Eccius, Dr. M. E., „Pflichten des Hypothekengläubigers", in Gruchots Beiträgen Band 36, S. 642, insbes. S. 655.

Fischer-Schaefer, Die Gesetzgebung betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preußen. 2. Aufl. Berlin 1910.

Förster-Eccius, Preußisches Privatrecht. 7. Aufl. Berlin 1896, bearbeitet von Dr. M. E. Eccius.

Fuchs, Dr. E., Grundbuchrecht. Band 1; Materielles Grundbuchrecht, Berlin 1902.

Gierke, O., Deutsches Privatrecht Band 2, Sachenrecht, Leipzig 1905.

Goldmann, E. - Lilienthal, L., Das Bürgerliche Gesetzbuch, systematisch dargestellt, 2. Aufl. Band 1, Berlin 1903; Band 2 (unvollständig) Berlin 1905/09.

Heilborn, Dr., E., Die rechtsgestaltende Kraft der Sachverbindung, Breslau 1909.

Henle, Dr. v., Grundbuchrechtliche Streitfragen; No. 10: „Ueberbau", im „Recht", 1909, S. 419.

Jaeckel, Dr. P., Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 3. Aufl., bearbeitet von Güthe, Berlin 1909.

Kohler, J., „Beiträge zum Servitutenrecht"; im Archiv

für die zivilistische Praxis (Arch Ziv Prax) Band 87, S. 157 ff, insbes. S. 287, 288.

Kretzschmar, F., Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, Leipzig 1906.

Ders. „Das Eigentum an Grundstücken"; im Sächsischen Archiv für Bürgerliches Recht und Prozeß, Band 12, S. 385 ff.

Krückmann, Paul, „Unmöglichkeit und Unmöglichkeitsprozeß"; im Arch Ziv Prax. Band 101, S. 1 ff; insbes. S. 41, Anm. 34.

Loersch, Dr. Hugo, Der Code civil. 3. Aufl. Leipzig 1893.

Maenner, Karl, Das Recht der Grundstücke nach dem B. G.-B., München 1899.

Matthiass, Prof. Dr. B., Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. 5. Aufl. Berlin 1910.

Meissner, Chr., Das in Bayern geltende Nachbarrecht. 1. Aufl. München 1901; 2. Aufl. München und Berlin 1910.

Motive zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches. Amtliche Ausgabe.

Oberneck, Dr. H., Das Reichsgrundbuchrecht. Band 1. Materielles Grundbuchrecht. 4. Aufl. Berlin 1909.

Oertmann, Dr. P., Recht der Schuldverhältnisse. 3./4. Aufl. Berlin 1910.

Ortloff, Das deutsche Nachbarrecht. Jena 1900.

Planck, G., Bürgerliches Gesetzbuch nebst Ein-

führungsgesetz. 3. Aufl. Band 1, Berlin 1903; Band 3, Berlin 1906.

Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Regelsberger, F., Streifzüge im Gebiet des Zivilrechts. Sonderabdruck aus der Festgabe der Göttinger Juristen-Fakultät für Rudolf v. Jhering. Leipzig 1892.

Rothenberg, Die rechtliche Natur der Zwangsversteigerung im Arch Ziv Prax. Band 94, S. 265 ff.

Scherer, Dr. M., Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Erlangen 1899.

Schmidt, „Das Recht der Grenzmauer nach B. G.-B. und Bayr. A.-G."; in der Zeitschrift für das bayrische Notariat (Bay. Not. Z.) von 1907, S. 53 ff.

Siebenhaar, E., Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Königreich Sachsen. Leipzig 1876.

Staudinger, J. v., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetze. 5./6. Aufl. München und Berlin 1910. Band 1, Allgemeiner Teil, erläutert von Dr. E. Riezler; Band 3, Sachenrecht, erläutert von K. Kober.

Thur, A. v., „Naturalherstellung und Geldersatz", in Jherings Jahrbücher Band 46, S. 39 ff, insbes. S. 44, 45.

Tobias, Dr. H., „Eigentumserwerb durch Verbindung"; im Arch Ziv Prax. Band 94, S. 371 ff, insbes. S. 424.

Turnau, Dr. W.-Förster, Dr. K., Das Liegenschaftsrecht. Band 1, Sachenrecht. 3. Aufl. Paderborn 1906.

Waller, Dr., „Ueberbau auf eigenem Boden"; in der Juristischen Wochenschrift (J. W.) 1909 S. 745 ff.

Ders. „Gemeinschaftliche Mauern"; im Rheinischen Archiv. Band 107, insbes. S. 83.

Windscheid, Dr. B., Lehrbuch des Pandektenrechts. Band 1. 9. Aufl. bearbeitet von Th. Kipp, Frankfurt a. M. 1906.

Wolff, Dr. M., Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzüberbau. Jena 1900.

Ders. Das Sachenrecht des B. G.-B. (Band 2 von L. Ennecerus-Th. Kipp-M. Wolff's Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts). Marburg 1910.

Wolff, Dr. Th., Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. 3. Aufl. Berlin 1909.

Entscheidungen.

Annalen des Sächsischen Oberlandesgerichts. Band 28, S. 386 ff.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen (R.-G.-Str.). Band 10, S. 104.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (R.-G.).

Band 15, S. 17; Band 52, S. 16.
47, S. 356; 65, S. 77; S. 362 ff.
48, S. 265; 70, S. 200 ff.

Entscheidungen des Reichsgerichts, abgedruckt in der Juristischen Wochenschrift. 1901, S. 53; 1907, S. 301.

Entscheidungen der Gerichte, abgedruckt im Recht. 1907, No. 2557 (O.-L.-G. Hamburg). 1910, No. 322 und 1911, No. 1001 (Reichsgericht).

Puchelts Zeitschrift für deutsches bürgerliches Recht und französisches Zivilrecht. Band 38, S. 414 ff, S. 488 ff. (O.-L.-G. Düsseldorf.)

Rechtsprechung der Oberlandesgerichte; herausgegeben von Falkmann und Mugdan.
Band 4, S. 65 (O.-L.-G. Marienwerder.)

Band 4, S. 65. (O.-L.-G. Marienwerder).
„ 10, S. 109. (O.-L.-G. Celle).
„ 13, S. 311, (O.-L.-G. Cöln).
„ 15, S. 348.49. (O.-L.-G. Hamburg).

Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte in den deutschen Staaten.

Band 56, S. 224/25. (O.-L.-G. Braunschweig).
„ 57, S. 13 ff. (O.-L.-G. Hamburg).
„ 59, S. 279. (Reichsgericht).

Einleitung.

Es ist ein im Grundstücksverkehre nicht selten vorkommender Fall, daß der Eigentümer einer Grundfläche, welche im Grundbuche auf verschiedenen Grundbuchblättern eingetragen steht, beim Bebauen dieser Fläche die katastermäßige Grenze nicht innehält, sondern, sei es in Unkenntnis der richtigen, äußerlich ja nicht erkennbaren Grenzlinie, sei es infolge der irrtümlichen Annahme, daß er zur Ueberschreitung der Grenze befugt sei, über diese hinaus das Gebäude zu einem geringeren oder größeren Teile auf der angrenzenden Nachbarparzelle aufführt oder auch nur — und das mag der am häufigsten vorkommende Fall sein — die Grenzmauer, die sogenannte Brandgiebelmauer, halbscheidig auf der Grenze errichtet.

Solange bei der Grundstücksüberschreitung der Eigentümer beide buchmäßig getrennt verzeichneten Grundstücke in einer Hand vereinigt hält, bietet dieser Fall keine rechtlichen Besonderheiten. Denn als Eigentümer kann der Bauherr gemäß § 903 BGB über den ihm gehörigen Grund und Boden nach

Belieben verfügen, also auch innerhalb der räumlichen Schranken seines Grundstücks Gebäude und Anlagen errichten, ohne auf die für ihn nur auf dem Papier stehende Grenze Rücksicht nehmen zu müssen.

Wenn aber die Grundflächen durch spätere Vorgänge derart getrennt werden, daß die eine oder auch beide in verschiedene Hände gelangen, so fragt es sich, ob für diesen Fall, den das Gesetz zu regeln unterlassen hat, die in den §§ 912 ff BGB enthaltenen Grundsätze über den Ueberbau anzuwenden sind derart, daß die Rechtsnachfolger des früheren Alleineigentümers einerseits den auf ihren Grund und Boden hinüberreichenden Ueberbau dulden müssen, andererseits den nunmehr auf fremden Boden hinüberragenden Gebäudeteil stehen lassen dürfen.

Um diese Frage beantworten zu können, ist es erforderlich, zunächst Zweck, Voraussetzungen und Wirkungen der Vorschriften der §§ 912 ff zu untersuchen.

1. Abschnitt.

Ueberbau auf fremdem Boden.

Kapitel 1.

Zweck der Bestimmungen der §§ 912 ff.

Welches ist die ratio legis dieser Rechtsnorm; m. a. W. welcher Zweck sollte durch die Bestimmungen erreicht werden?

Die Grenze zwischen zwei Grundstücksflächen beschränkt den Raum, innerhalb dessen der Eigentümer zu bauen berechtigt ist. Geht er bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Teile desselben oder auch nur der Grenzmauer über diese hinweg, so liegt ein Ueberbau vor. Durch das Ueberschreiten der Grenze gerät der Bauende in das Eigentumsgebiet eines andern, der seinerseits in Ermangelung besonderer Vorschriften durch die §§ 903, 1004 BGB das Recht erhält, die Beseitigung des über die Grenze reichenden Gebäudeteils als einer unzulässigen Beeinträchtigung seines Eigentums zu verlangen.

Das war der Standpunkt des gemeinen Rechts, der in der Rechtsregel zum Ausdruck kommt: superficies solo cedit. Er würde zu einer künstlichen Auseinanderreißung des ein einheitliches Ganze bildenden Gebäudes führen. Denn da nach dem sogenannten Akzessionsprinzipe das Eingebaute dem rechtlichen Schicksale des Bodens folgt, würde der auf das angrenzende Grundstück hinüberragende Teil des Hauses einen anderen Eigentümer haben als der übrige Teil des Baues. Ferner würde aber auch die folgerichtige Durchführung des Eigentumsfreiheitsanspruches eine Zurücksetzung des Gebäudes bis in den Raum innerhalb der Eigentumsgrenze des Bauherrn im Gefolge haben und hierdurch eine wesentliche Beschädigung, ja oft eine gänzliche Zerstörung des Gebäudes bewirken. Diese Durchführung des Schutzes des Eigentums würde gegenüber dem Gebäudeeigentümer als eine unbillige Härte erscheinen, insbesondere dann, wenn er, wie das meistens der Fall ist, unbewußt auf fremden Boden hinübergebaut hat. Hierdurch würde ein Schaden erwachsen, der oft in keinem Verhältnis zu der dem Nachbar verursachten Beeinträchtigung steht. Man denke z. B. an den Fall, daß die Grenze durch die Mitte des Brandgiebels geht. Hier wäre der Eigentümer des Hauses, falls besondere Vorschriften fehlten, verpflichtet, die Mauer niederzureißen, sie vielleicht nur wenige Zentimeter zurück zurücken und neu aufzuführen.

Abgesehen davon, daß Gründe der Billigkeit, die in nachbarrechtlichen Verhältnissen mehr vorherrschen soll, als die strenge Regel des Gesetzes [1]), gegen die Zerstörung einmal geschaffener erheblicher wirtschaftlicher Werte sprechen, liegt es auch im volkswirtschaftlichen, also öffentlichen Interesse, daß einmal errichtete Gebäude bestehen bleiben.

Eine Milderung der strengen Eigentumskonsequenzen suchte schon das allgemeine Landrecht in Teil I. Titl. 9 §§ 340 bis 342 herbeizuführen. Es bestimmt dort, daß derjenige, der auf der Grenze einen Bau ausführen will, dies dem Nachbar mit der Angabe anzuzeigen habe, wie weit er vorzurücken beabsichtige und daß, falls der Nachbar gegen die angegebene Baufluchtlinie Einwendungen nicht erhoben habe und das Gebäude durch Zufall oder ein geringes Versehen über die angegebene Linie vorgerückt worden sei, der Bauherr dem Nachbar nur den Grund und Boden nach einer billigen Taxe zu vergüten brauche.

Die Württembergische Bauordnung vom 6. Oktober 1872 ließ im Art. 72 das Eigentum des überbauten Grundes, wenn der Bauende in gutem Glauben bei Aufführung des Baues ohne Widerspruch des Nachbars die Grenze seines Eigentums überschritten hatte, gegen volle Entschädigung des Nachbars auf

1) So auch Ortloff S. 260.

den Bauenden übergeben. [1])

Das BGB hat in Anlehnung hieran durch die Bestimmungen der §§ 912 ff einen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen des Gebäudeeigentümers und des Eigentümers am Grund und Boden zu schaffen gesucht und hierdurch dem einem Teile große Vorteile gewährt, ohne dem andern in erheblicher Weise zu schaden. [2])

Es hat im öffentlichen Interesse für zweckmäßig erachtet, das Recht des Eigentümers des Nachbargrundstückes in der Weise einzuschränken, daß es ihm in gewissen Fällen das Recht nimmt, die Beseitigung des Ueberbaues zu fordern, ihm vielmehr unter bestimmten Voraussetzungen die Pflicht auferlegt, diesen auf seinem Boden zu dulden und sich hierfür durch eine Geldrente entschädigen zu lassen.

§ 912 BGB lautet:

> Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Ueberbau zu dulden, es sei denn, daß er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

[1]) Vgl. über die geschichtliche Entwickelung im einzelnen, deren Ausführung über den Rahmen der vorliegenden Abhandlung hinausgehen würde, Wolff, S. 23 ff.

[2]) Vgl. Mot. III, 283.

Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Kapitel 2.

Voraussetzungen des § 912.

Die Voraussetzungen für die Duldungspflicht im Falle des Ueberbaues sind demnach die folgenden:

a) Der Ueberbau muß vom Eigentümer ausgehen. Nach § 1017 BGB ist ihm der Erbbauberechtigte und nach Art. 63 EG BGB der Erbpächter und daher auch der Mecklenburgische Büdner und Häusler gleichzustellen. Auf andere Besitzer des Grundstücks, z. B. Pächter und Nießbraucher, beziehen sich die Vorschriften nicht. [1])

b) Es muß sich um die Errichtung eines Gebäudes, nicht um ein sonstiges Bauwerk, z. B. eine einfache Mauer, handeln. Andere Bauten als Gebäude erschienen dem Gesetzgeber nicht von der Bedeutung, daß um ihretwillen eine Beschränkung der Eigentumsrechte des Nachbars gerechtfertigt wäre. [2])

[1]) So die allgemeine Ansicht; a. M. nur Dernburg III. § 83 S. 282, der diesen Paragraphen auch anwendet, wenn ein Nießbraucher oder Pächter baut.

[2]) So Kretzschmar, S. 165 § 912 I, 1. Die neuerdings von Wolff, SR. S. 143 § 55 I, 1 insbes. Anm. 2 vertretene Ansicht, daß aus wirtschaftlichen Gründen die Vorschrift auch auf Brücken, Mauern, Dämme auszudehnen sei, läßt sich mit dem Wortlaute des Gesetzes nicht vereinbaren.

Unter einem Gebäude ist ein solches Bauwerk zu verstehen, das nach der Art seiner Anlage durch räumliche Umfriedigung Personen, Tieren oder Sachen gegen äußere Einflüsse Schutz gewährt und den Eintritt von Menschen gestattet. [1])

Und zwar muß die Grenze bei der Errichtung, nicht etwa bei Gelegenheit der Ausbesserung oder Veränderung eines Gebäudeteils überschritten sein. [2])

c) Das Gebäude muß über die Grenze gebaut sein. Es darf also nicht gänzlich auf dem Nachbargrundstücke zu stehen kommen, sondern muß teilweise den eigenen, teilweise den benachbarten Grund und Boden bedecken. Im übrigen ist das Maß der Grenzüberschreitung unerheblich. Auch wenn das Gebäude zum größten Teile auf fremdem Boden steht, ja selbst wenn das Nachbargrundstück in seinem ganzen Umfange überbaut ist, liegt ein Ueberbau im Sinne des § 912 BGB vor. [3])

Stets muß aber das Gebäude mit dem übergebauten Teile eine Einheit bilden. Ist der über-

---

[1]) RGStr. Bd. 10 S. 104; Wolff, S. 88.

[2]) Biermann, S. 110; Planck III § 912 I a S. 181; Kretzschmar im Sächs. Arch. Bd. 12 S. 418; OLGRspr Bd. 4 S. 65. Dagegen will Turnau-Förster (§ 912 Bem. 2) nach Lage des einzelnen Falles festgestellt wissen, ob ein Reparaturbau darunter fällt.

[3]) So auch RG Bd. 52 S. 16; Wolff S. 93.

gebaute Teil ein Gebäude für sich, so fehlt es an einem Ueberbau. [1])

Schließlich muß eine räumlich bestimmte Grenze des Baugrundstücks überschritten sein. Das trifft nicht zu, wenn jemand seiner Verpflichtung, bestimmte Bauten auf seinem Grundstücke nicht anzulegen, zuwiderhandelt. [2])

d) Dem Ueberbauenden darf weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen; er darf also nicht schuldhaft in fremdes Eigentum eingegriffen haben. Die Beweislast für den Mangel eines solchen Verschuldens trifft im Streitfalle den Bauenden, wie aus der Fassung der Gesetzesbestimmung hervorgeht. [3])

Vorsatz ist vorhanden, wenn der Bauende sich bewußt ist, daß er die Grenze überschreitet, wenn er also wissentlich und willentlich beim Bauen gehandelt hat. [4])

Kennt der Bauherr die Grenze und geht trotzdem darüber hinaus, so baut er vorsätzlich.

Fahrlässig handelt nach § 276 BGB, wer die

---

[1]) Ebenso Meißner S. 165; Staudinger-Kober § 912 I, 1 c S. 254; Wolff S. 93. Vorder- und Hinterhaus ist wohl als ein Gebäude anzusehen, nicht aber Vorder- und Gartenhaus. Ebenso Wolff a. a. O. Anm. 1

[2]) So RG Bd. 48 S. 265 im Gegensatz zu OLG Hamburg in Seuff A Bd. 57 S. 13 ff.

[3]) Mot. III S. 284; Prot. III S. 131; Staudinger-Kober S. 229.

[4]) So Mot. I S. 280.

im Verkehre erforderliche Sorgfalt außer Acht läßt. Hier hat der Handelnde zwar nicht, wie beim Vorsatz, die schädlichen Folgen seines Tuns vorausgesehen, bei pflichtgemäßer Beobachtung der erforderlichen Sorgfalt hätte er sie aber voraussehen und dementsprechend sein Verhalten anders einrichten müssen. [1])

Hinsichtlich der groben Fahrlässigkeit kommt es auf die Umstände des einzelnen Falles an, ob eine besonders schwere Verletzung der im Verkehre erforderlichen Sorgfalt dem Bauenden zur Last zu legen ist. [2])

Nach dem Wortlaute des Paragraphen könnte es zweifelhaft sein, ob sich das Verschulden nur auf die Verletzung der Grenze bezieht. Es ist wohl der herrschenden Meinung beizustimmen, welche annimmt, daß das Verschulden auf eine objektiv rechtswidrige Grenzüberschreitung gerichtet sein muß.

Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sind also auch dann zu verneinen, wenn der Bauherr zwar weiß, daß er über die Grenze baut, sich aber bezüglich seines Rechts, über die Grenze zu bauen, in einem entschuldbaren Irrtum befindet. [3])

---

[1]) In gleichem Sinne Busch, im RGBGB § 276, 3, S. 239; Oertmann, § 267, 1 b, S. 108.

[2]) Goldmann-Lilienthal Bd. 2 § 13 d. S. 51; RG in JW 1901 S. 53.

[3]) So Goldmann-Lilienthal Bd. 2 S. 51; Wolff, S 96 und 123; RG Bd. 15 S. 17.

Grobe Fahrlässigkeit kann aber gegeben sein, wenn der Ueberbauende gutgläubig annahm, daß der Nachbar mit dem Ueberbau einverstanden sei. Hier ist maßgebend, ob sein guter Glaube, wenn irrig, auf grober Fahrlässigkeit beruhte. [1])

Schon bei Beratung der Gesetzesbestimmung [2]) war erwogen worden, daß diese anormale Belastung des Eigentums des Nachbars nur dann zuzulassen sei, wenn, abgesehen von dem bestehenden volkswirtschaftlichen Interesse, der Ueberbauende seinem gesamten Verhalten nach schutzwürdig erscheine, wenn er also ohne großes Versehen die Grenze überschritten habe, m. a. W. wenn er zwar ein objektives, aber kein subjektives Unrecht beging. [3])

Maßgebender Zeitpunkt für das Verschulden ist der Augenblick der Grenzüberschreitung. [4])

e) Endlich darf der Ueberbau nicht gegen den Widerspruch des Nachbars ausgeführt sein. Hat er widersprochen, so hilft dem Ueberbauenden auch sein guter Glaube nichts, sondern maßgebend bleibt allein, wie die geometrische Grenze läuft. [5])

[1]) So Meißner, S. 167; vgl. dagegen OLG Hamburg in OLRspr. Bd. 15 S. 348/349. A. A. ist Dernburg III § 83 II, 1 c S. 283 und ebenso OLG Braunschweig in Seuff A Bd. 56 S. 224/225, die es nicht darauf ankommen lassen, ob der Ueberbauende glaubte, daß er innerhalb seiner Grenzen baue, oder ob er die Grenzüberschreitung für erlaubt hält.

[2]) Prot. III S. 135.

[3]) Vgl. auch OLG Dresden in Sächs OLG Bd. 28 S. 386.

[4]) Vgl. Wolff S. 115.

[5]) So auch Kretzschmar in Sächs A Bd. 12 S. 418.

Widerspruchsberechtigt ist der Nachbar. Hierunter kann nach dem Sprachgebrauche des Gesetzes nur der Eigentümer oder nach § 1011 BGB der Miteigentümer des überbauten Grundstücks verstanden werden. Nach § 916 BGB steht dem gleich, wer ein Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit hat, beide jedoch nur dann, wenn ihr am Nachbargrundstücke bestehendes Recht durch den Ueberbau beeinträchtigt wird.

Der Widerspruch muß aber, wenn ihm Wirkung zukommen soll, rechtzeitig, d. h. vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung erklärt werden, nicht aber ist zu seiner Wirksamkeit eine besondere Form der Erklärung erforderlich.

Es kommt nicht darauf an, ob der Nachbar von der Grenzüberschreitung Kenntnis erhielt. Selbst wenn er gar keine Kenntnis erlangen konnte, verliert er trotzdem sein Widerspruchsrecht. Die ratio hierbei ist, daß es Pflicht des Grundeigentümers ist, die Grenzen seines Eigentums genügend im Auge zu behalten. [1])

Die Beweislast, daß er rechtzeitig gegen die Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat, trifft den Widerspruchsberechtigten, der Widerspruch erhoben zu haben behauptet. [2])

---

[1]) Vgl. Meißner S. 170; Goldmann-Lilienthal S. 62 Anm. 17 und die dort Zitierten; Wolff S. 122/123.

[2]) So auch Prot. III S. 135.

Kapitel 3.

Wirkungen des Ueberbaues.

a) Die Duldungspflicht.

Die Wirkungen des Ueberbaues, der obigen Voraussetzungen entspricht, sind:

a) Der Nachbar hat den Ueberbau zu dulden. Diese Pflicht enthält, wie noch des Näheren darzulegen ist, eine gesetzliche Beschränkung seines Grundeigentums. Sie tritt nicht erst auf Verlangen des Ueberbauenden, sondern ohne weiteres von Rechtswegen ein. [1])

Sie bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht der Eintragung in das Grundbuch. Darin liegt, wie Wolff [2]) mit Recht hervorhebt, keine Durchbrechung des Prinzips der Oeffentlichkeit des Grundbuchs. Denn hier dient als Mittel, dieses Prinzip zu wahren, die „sinnlich wahrnehmbare Anlage selbst". [3]) Wer ein Grundstück erwirbt, auf das ein Ueberbau hinüberreicht, muß auch damit rechnen, daß er hierdurch die Pflicht ihn zu dulden mit übernimmt. [4])

Zweifelhaft ist es, ob die Duldungspflicht sich überhaupt zur Eintragung eignet.

---

[1]) Vgl. Wolff S. 127.

[2]) S. 135.

[3]) SR S. 146.

[4]) Wolff a. a. O.

Nach der zutreffenden Ansicht von Wolff [1]) ist sie nicht eintragungsfähig. [2]) Denn die Eintragung in das Grundbuch bezweckt den Schutz gutgläubiger Dritter. Da der Duldungszwang ohne Eintragung entsteht und auch ohne Löschung erlischt, ist die Kenntnis des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks von dem Bestehen eines solchen Zwanges belanglos. Die Eintragung ist daher als überflüssig abzulehnen.

b) Die Rentenpflicht.

Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Rente wird ihm dafür gewährt, daß er den Ueberbau dulden, sich also die Entziehung des Gebrauchs und der Nutzung an dem überbauten Teile seines Grundstücks gefallen lassen muß. [3])

Die Rente hat die Natur einer gesetzlichen allen anderen, auch den älteren Rechten, vorgehenden Belastung (§ 914 Abs. 1 BGB).

Bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks bleibt sie auch dann bestehen, wenn sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt worden ist. § 52 Abs. 2 ZVG.

---

[1]) S. 135.

[2]) Ebenso Biermann § 914 a; Fuchs S. 204, 1; Staudinger-Kober § 912 II, 1 S. 257; a. A. Dernburg III § 83, II, 1 g; Goldmann-Lilienthal Bd. 2 S. 52 Anm. 20; Oberneck Bd. 1 § 89.

[3]) Vgl. RG. Bd. 65 S. 77.

Die Rente bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch, weil ihr Vorhandensein aus den tatsächlichen Verhältnissen ohne weiteres erkennbar ist. Eine vertragsmäßige Aenderung der Rentenbelastung, insbesondere ein Erlaß oder Verzicht, erzeugt nur obligatorische Wirkung unter den Beteiligten. Soll dagegen ihr Bestand mit dinglicher Wirkung geändert werden, so ist hierzu eine Eintragung in das Grundbuch erforderlich; § 914 Abs. 2 BGB. Eine solche Vereinbarung über Höhe oder Erlaß der Rente mit dinglicher Wirkung bedarf nicht der Zustimmung der an den beteiligten Grundstücken dinglich Berechtigten, [1]) da ihr Recht von der Eintragung nicht berührt wird.

Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. § 912 Abs. 2 BGB. Eine Aenderung der Verhältnisse, insbesondere ein Steigen oder Sinken der Grundstückspreise hat deshalb auf die Höhe keinen Einfluß. Die Bestimmung ist getroffen, um fortgesetzte nachbarliche Streitigkeiten über den jeweiligen Wert der überbauten Fläche zu vermeiden. [2])

Sowohl der Anspruch auf die Duldung des Ueberbaues als der auf die Ueberbaurente erlischt mit der Beseitigung des Ueberbaues. Das Gesetz

---

[1]) So Wolff S. 150; a. A. Kretzschmar im Sächs Arch Bd. 12 S. 420; Maenner S. 125.

[2]) Vgl. Denkschrift S. 190; Prot. III, S. 137.

sagt dies in § 914 I Satz 2 ausdrücklich nur für das Rentenrecht; es ist damit auch zugleich stillschweigend für die Duldungspflicht ausgesprochen. [1])

c) Eigentumsverhältnisse.

1) Am überbauten Grund und Boden.

Die überbaute Grundstücksfläche bleibt im Eigentum desjenigen, dem sie vor dem Ueberbau gehörte. [2])

Damit ist den Bedürfnissen des Bauenden genügt, nicht aber denen des Nachbars. Ihm wird der Gebrauch seines Grund und Bodens auf unbestimmte Zeit entzogen; denn die Beseitigung des Ueberbaues ist nicht in sein Ermessen, sondern in das des Ueberbauenden gestellt. Dafür gewährt ihm das Gesetz in § 915 BGB statt des Anspruchs auf die Rente ein Recht auf Grundabnahme. Es gibt ihm die Befugnis, sich des Grundstücksteiles, der infolge des Ueberbaues für ihn keinen rechten Nutzen mehr hat, gegen Erstattung des Wertes zu entäußern.

Diese Befugnis des Nachbars entsteht unmittelbar durch den Ueberbau. Der Nachbar kann das Verlangen jederzeit, also schon sofort nach der

[1]) vgl. Wolff S. 157.

[2]) Anders nach früherem Rechte vgl. oben ALR I, 9 § 134; Württbg. Bauordnung Art. 72.

Grenzüberschreitung, stellen. Für den Rentenpflichtigen besteht eine gesetzliche Verpflichtung, auf dieses Verlangen einzugehen, ein Kontrahierungszwang. [1])

Macht er von dieser seiner Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf (§ 915 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Nachbar hat demgemäß den überbauten Grundstücksteil frei von Rechten Dritter zu Eigentum zu übertragen (§§ 433 bis 435 BGB).

2) Am Ueberbau selbst.

So allgemein in Literatur und Rechtsprechung anerkannt ist, daß das Eigentum an der überbauten Grundstücksfläche dem Nachbar verbleibt, so bestritten ist die Frage, in wessen Eigentum der auf fremdes Gebiet hinübergebaute Gebäudeteil steht.

Da das Bürgerliche Gesetzbuch eine ausdrückliche Bestimmung hierüber nicht enthält, muß die Entscheidung aus andern gesetzlichen Bestimmungen gewonnen werden.

Die überwiegende Meinung, die von Busch, [2]) Goldmann-Lilienthal, [3]) Maenner, [4]) Meißner, [5])

---

[1]) Vgl. Biermann § 915; Staudinger-Kober § 915, 2 S. 261.
[2]) In RGBGB § 912 Bem. 10.
[3]) I S. 127 Anm. 16.
[4]) S. 125.
[5]) 2. Aufl. S. 172.

Oberneck, [1]) Ortloff, [2]) Wolff [3]) und Turnau-Förster [4]) vertreten wird, schließt sich den Motiven an, [5]) die einen Unterschied machen, ob der Ueberbau nach § 912 geduldet werden muß oder nicht. Dort heißt es:

„Liegen die Voraussetzungen für die gesetzliche Duldungspflicht vor, so ist das hinüberreichende Gebäude von dem Bauenden in Ausübung eines Rechts an dem Grundstücke verbunden. Folglich trifft die in § 785 (§ 95 I Satz 2) bestimmte Ausnahme von dem Satze superficies solo cedit zu."

Schmidt [6]) bekämpft diese Rechtsauffassung mit dem Hinweis, daß der Bauherr nicht in Ausübung eines fremden Rechts am Grundstücke das Gebäude über die Grenze baut, sondern dieses Recht erst mit der Duldungspflicht des Nachbars entsteht. Er kommt zu dem Schlusse, daß nach dem Akzessionsprinzip der Ueberbau wesentlicher Bestandteil des Nachbargrundstücks wird und in das Eigentum des Nachbars fällt, ein Schluß, der, wie er meint, zu einem durchaus praktisch annehmbaren Ergebnisse führt. [7])

[1]) Bd. 1 S. 643.
[2]) S. 273.
[3]) S. 133/134.
[4]) Bd. 1 § 912 III S. 385.
[5]) Mot. III S. 387.
[6]) In Bay Notz 1907 S. 53 ff.
[7]) Vgl. auch Tobias im Arch Ziv Prax Bd. 94 S. 424, der sich anscheinend zu derselben Ansicht bekennt.

Die Begründung mit der rechtlichen Natur der Duldungspflicht, die Schmidt für die Ablehnung des Standpunktes der Motive gibt, ist, wie weiter unten ausgeführt werden wird, zutreffend. Das Ergebnis, zu dem er kommt, schlägt aber m. E. fehl. Es entspricht auch keineswegs der Anschauung des wirtschaftlichen Lebens.

Nach § 946 BGB in Verbindung mit § 94 Abs. 1 würde ein auf fremdem Boden befindlicher Gebäudeteil in das Eigentum des Grundstückseigentümers fallen. Denn nach § 946 erstreckt sich bei Verbindung beweglicher Sachen mit einem Grundstück der Regel nach das Eigentum am Grundstücke auf die bewegliche Sache, sofern diese durch die Verbindung ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden ist. Zu solchen gehört nach § 94 Abs. 1 auch ein Gebäude.

Mit dieser Bestimmung tritt § 94 Abs. 2 und § 93 in Widerspruch. Danach kann der Gebäudeteil, welcher nach § 94 Abs. 2 als zur Herstellung des Gebäudes eingefügte Sache wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist, als solcher nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Es ist daher an ihm kein Sondereigentum möglich, vielmehr gelangt der Teil in das Eigentum des Gebäudeeigentümers.

Es ergibt sich mithin das zunächst wenig befriedigende Resultat, daß ein und derselbe Gegen-

stand zugleich wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und der darunter befindlichen Grundstücksfläche ist.

Die den wirtschaftlichen Bedürfnissen am besten entsprechende Lösung dieses Widerspruchs liegt in der Wahrung der wirtschaftlichen Einheit.

Das Gebäude als solches, das wirtschaftlich nur als Ganzes benutzbar ist, muß auch rechtlich als Einheit behandelt werden. Das Gesetz kann unter Gebäude im Sinne des § 94 Abs. 1 nur selbständige in sich abgeschlossene Gebäudeeinheiten oder jedenfalls nur solche größeren Teile eines zusammenhängenden Gebäudes verstehen, die technisch und wirtschaftlich von dem Gebäude durch eine senkrechte Gerade getrennt werden können, ohne ihre selbstständige Benutzbarkeit zu verlieren. An Gebäudeteile, welche wirtschaftlich unselbständig sind und an denen auch rechtlich als wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes ein Sondereigentum nicht möglich ist, hat der Gesetzgeber in § 94 Abs. 1 BGB nicht gedacht. [1])

Nach dieser Auffassung muß also die in § 94 Abs. 1 aufgestellte Regel „superficies solo cedit" hinter dem Grundsatze der §§ 93 und 94 Abs. 2

[1]) Diese zunächst von Boethke in Gruch-Beitr. Bd. 45 S. 722 aufgestellte Ansicht beherrscht auch die Praxis. Vgl. dazu OLG Düsseldorf in Puchelts Z Bd. 88 S. 488 ff; ebenda S. 414 ff; OLG Cöln in OLGRspr. Bd. 13 S. 311; vgl. auch Waller im Rhein Arch Bd. 107 S. 83 Anm 10.

zurücktreten, weil die Zusammengehörigkeit der Gebäudebestandteile untereinander enger und wirtschaftlich notwendiger ist als die Zusammengehörigkeit einzelner Gebäudebestandteile mit dem Grundstücke.[1])

Das Ergebnis ist hiernach: Der Ueberbau steht als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes im Eigentum des Gebäudeeigentümers. Hierauf ist ohne Einfluß, ob der Eigentümer der überbauten Grundfläche den Ueberbau zu dulden hat oder nicht. Auch derjenige, welcher mit Bewußtsein rechtswidrig die Grenze beim Bauen überschreitet, wird Eigentümer des Ueberbaues.[2])

[1]) Ebenso Staudinger-Riezler § 94 Anm. 7 S. 322.

[2]) In Uebereinstimmung mit Breit in Fischers Z., Bd. 38, S. 168 ff, insbes. S. 178. Gleicher Ansicht ist auch Gierke, Bd. 2, S. 435/436.

II. Abschnitt.

Ueberbau auf eigenem Boden.

Kapitel 1.

Geschichtliche Entwickelung.

Gelten nun diese Sätze der §§ 912 ff BGB auch dann, wenn zur Zeit der Ueberschreitung der Grenze beide Grundstücksflächen ein und demselben Eigentümer gehören und eine oder beide dieser Flächen später in verschiedene Hände übergehen?

Ein ähnlicher Fall wird schon in den Digesten im Titel de servitutibus praediorum urbanorum VIII, 2 lex 36 behandelt. Dort heißt es:

> Binas quis aedes habebat una contignatione tectas: utrasque diversis legavit. dixi, quia magis placeat, tignum posse duorum esse ita, ut certae partes cuiusque sint contignationis, ex regione cuiusque domini fore tigna. . . . . .

In der späteren Gesetzgebung wurde dieses Falles Erwähnung getan durch die Bestimmung über die stillschweigende vertragsmäßige Bestellung einer

Dienstbarkeit bei der Trennung der bisher unter einem Eigentümer vereinigten Grundstücke. [1])

So bestimmte der Code civil in den Artikeln 690 ff für den Fall, daß der Eigentümer mehrerer Grundstücke, von denen das eine dem andern durch eine immerwährende äußere in die Augen fallende Anlage — hierzu rechnete man auch den Ueberbau — faktisch diente, das eine davon veräußerte, das Fortbestehen dieses Zustandes durch die Bestimmung des Eigentümers (destination du père de famille) zum Rechte, das faktische Dienstverhältnis also zur Servitut wurde. [2])

Der Erwerb der Servitut vollzog sich hier in dem Augenblicke, wo eine Trennung der beiden Grundstücke eintrat. Die Servitut dauerte, wie Art. 694 des Code besagt, an dem veräußerten Grundstücke fort (elle continue d'exister). [3])

Diese Bestimmung war auch in das Sächsische Bürgerliche Gesetzbuch im § 575 aufgenommen. Dieser lautet:

> „Eine stillschweigende vertragsmäßige oder letztwillige Bestellung einer Dienstbarkeit findet namentlich statt, wenn jemand zwei Grundstücke eigentümlich besitzt, deren eines das andere durch eine Anlage oder Vorrichtung belästigt

[1]) vgl. OLG Dresden in Sächs. OLG, Bd. 28, S. 386.

[2]) vgl. Kohler im Arch Ziv Prax, Bd. 87, S. 286.

[3]) vgl. Windscheid, Pandekten § 212, 7, insbes. Anm. 13.

und das Eigentum eines dieser Grundstücke auf einen anderen, oder beide Grundstücke auf verschiedene Personen, ohne Beseitigung der Anlage oder Vorrichtung, übergeht."

Kapitel 2.

Die Beurteilung a) der herrschenden Lehre.

Unter der Herrschaft des jetzigen Rechts ist die obige Frage sehr bestritten.

Das Reichsgericht [1]) hat eine Anwendung der Vorschriften der §§ 912 ff auf diesen Fall abgelehnt mit folgender Begründung: Ein die Duldung des Ueberbaues bedingendes grunddienstbarkeitartiges Verhältnis könne begrifflich nur zwischen Nachbargrundstücken verschiedener Eigentümer bestehen (res sua nemini servit). Bei in einer Hand befindlichen Grundstücken könne es erst nach der Trennung und nur durch dinglichen Vertrag und Eintragung gemäß § 873 BGB erfolgen. Eine in dem Veräußerungsvertrage ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarte Duldungspflicht habe nur die Bedeutung einer persönlichen Verpflichtung.

---

[1]) RG Bd. 65, S. 362 = JW 1907, S. 301 = Puchelts Z. 1907, S. 321 ff; Bd. 70, S. 200; vgl. auch im Recht Bd. 14 Nr. 322.

Dieser Auffassung hat sich die Mehrzahl der Schriftsteller angeschlossen. [1])

Dieser rein formalistische Standpunkt zeitigt also das unwirtschaftliche Ergebnis, daß der Rechtsnachfolger eines Grundstückseigentümers, dem vor der Trennung auch das Nachbargrundstück zu eigen gehörte, gezwungen wird, den auf das Nachbargrundstück hinüberreichenden Teil seines Gebäudes niederzureißen und damit oftmals das ganze Gebäude zu zerstören, es sei denn, daß er die Duldungspflicht beim Erwerbe auch persönlich übernommen hätte.

Abgesehen davon, daß diese Entscheidung dem Zwecke, welchen das Gesetz mit den Bestimmungen über den Ueberbau verfolgt, widerstrebt, sind auch ihre Gründe nicht stichhaltig.

Als hauptsächlichsten Beweis führt das Reichsgericht in seiner Begründung den Satz an: nemini res sua servit. Gerade dieser Beweis schlägt fehl. Denn in dem Bauen über die Grenze ist die Ausübung einer Grunddienstbarkeit nicht zu erblicken. Zwar halten auch Dernburg [2]) u. a. dafür, daß eine derartige

[1]) Biermann § 912,1 a. S. 110; Busch in RG BGB § 912, Ziff. 9; Crome III § 395, S. 287 Anm. 1; Heilborn S. 109; v. Henle im Recht 1909 S. 419; Meißner 2. Aufl., S. 165 (abweichend 1. Aufl., S. 122); OLG Hamburg im Recht 1907 No. 2557, S. 1068; Planck III § 912,1 b S. 181; Staudinger-Kober § 912 I, 2 a S. 255; Turnau-Förster Bd. 1, § 912 II, 2 S. 383.

[2]) Dernburg III § 83, 2 S. 283; Oberneck § 89, 2 c S. 643. Scherer (S. 102) spricht sogar von einer gesetzlichen Legalservitut. Wolff, früher in seiner Schrift S. 132; jetzt abweichend in seinem Komm.

Verpflichtung Gegenstand einer Servitut sein kann. Sie übersehen aber dabei, daß einmal dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Begriff der Legalservitut unbekannt ist und zudem die für Entstehung einer Grunddienstbarkeit nötigen Voraussetzungen, Einigung und Eintragung in das Grundbuch, zur Entstehung eines Ueberbauverhältnisses nicht notwendig vorhanden zu sein brauchen. Außerdem fehlt es aber auch an dem Begriffsmerkmal der Grunddienstbarkeit, daß der Verpflichtung zu dulden, eine entsprechende selbständige Berechtigung gegenübersteht. Zwar entspricht der Pflicht, den Ueberbau zu dulden, ein Recht des Bauherrn, den Ueberbau stehen zu lassen. Aber dieses Recht ist kein selbständiges dingliches Recht des Gebäudeeigentümers an der Grundfläche. [1]) Vielmehr ist, wie Windscheid [2]) zutreffend ausführt, die Beschränkung das Prinzipale und das Recht nur deren Kehrseite, während bei anderen Rechten an fremder Sache das Recht als das Prinzipale erscheint und aus dem Rechte sich erst die Eigentumsbeschränkung ergibt. [3])

Auch die Auffassung der Duldungspflicht als eines grunddienstbarkeitsähnlichen Verhältnisses, wie

[1]) a. A. Matthiass S. 452 C.

[2]) Pandekten Bd. 1, § 169 Anm. 2.

[3]) vgl. Schmidt a. a. O. S. 53; Mot. Bd. 3, S. 285.

das Reichsgericht und mit ihm verschiedene andere [1]) annehmen, ist nicht bestimmt genug.

Vielmehr läßt die Stellung der Vorschriften über den Ueberbau im System des Bürgerlichen Gesetzbuchs unter dem Titel „Inhalt des Eigentums“ darauf schließen, daß der Gesetzgeber die Duldungspflicht als eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung, ähnlich der in den vorangehenden Paragraphen aufgeführten nachbarrechtlichen Beschränkungen, behandelt wissen will. Sobald die gesetzlichen Voraussetzungen für die Duldungspflicht gegeben sind, erzeugt das Ueberbauverhältnis in der Weise seine dingliche Wirksamkeit, daß alle Rechtsnachfolger des Eigentümers des überbauten Grundstücks in der Befugnis, mit dem in ihrem Eigentum stehenden Teile des Bodens nach Belieben zu verfahren, insoweit beschränkt werden, während für die Rechtsnachfolger des Eigentümers des Stammgrundstücks eine entsprechende Erweiterung ihres Eigentumsrechtes herbeigeführt wird. Dieses Duldungsrecht ist aber, wie schon gesagt, kein selbständiges Recht, sondern bildet einen Teil des Eigentumsrechts, nicht eine neben dem Eigentum stehende, mit ihm nach § 96 BGB als

1) RG a. a. O.; Biermann § 912,2 S. 110; Goldmann-Lilienthal Bd. 2, § 13,2 S. 52; Mot. III S. 282; Prot. III S. 134; Planck Bd. 3, Vorbem. 3 zu § 912, S. 181; Staudinger-Kober § 912 II A 1, S. 257.

Bestandteil verbundene, das Nachbargrundstück belastende Grunddienstbarkeit. [1])

Und selbst wenn man dem Reichsgericht zugeben wollte, daß der Ueberbau das Grundstück nach Art einer Grunddienstbarkeit belastet, so widerspricht es, wie Breit [2]) mit Recht betont, zwar dem Begriffe der Grunddienstbarkeit, daß jemand eine solche an seinem eigenen Grundstücke bestellt, es ist aber begrifflich nicht ausgeschlossen, daß ein solches Rechtsverhältnis, sofern nur die tatsächlichen Voraussetzungen schon vorher gegeben sind, in dem Augenblicke zur Entstehung kommt, wo die beiden beteiligten Grundstücke in die Hände verschiedener Personen gelangen.

Das Reichsgericht hat dann weiter ausgeführt, [3]) daß die §§ 912 ff BGB Ausnahmebestimmungen vorstellten insofern, als sie eine Ausnahme von der Regel des § 873 Abs. 1 BGB betreffend die Belastung von Grundstücken begründeten, und als solche nach den Grundsätzen über Gesetzes- und Rechtsanalogie eine ausdehnende Auslegung nicht zuließen.

---

[1]) So auch Fuchs, S. 203; Wolff, SR S. 145/146, der seine in seiner Schrift früher vertretene Ansicht hat fallen lassen; vgl. Anm. 11. Vgl. auch OLG Celle in OLG Rspr. Bd. 10, S. 109.

[2]) Breit in Fischers Z. Bd. 38, S. 166.

[3]) a. a. O., in ähnlichem Falle schon Bd. 47, S. 356 = Seuff A Bd. 59, S. 279; RG Bd. 48, S. 265.

b) Die Frage der analogen Anwendung.

Gegenüber dem Standpunkte des Reichsgerichts in dieser Beziehung wird von verschiedener Seite die Auffassung vertreten, daß eine analoge Anwendung dieser Paragraphen durchaus zulässig sei und aus volkswirtschaftlichen Interessen und Billigkeitsgründen gefordert werden müsse. [1]) Zum Beweise dafür, daß dem Gesetzgeber ein solcher Gedanke nicht ferngelegen habe, wird auf die Protokolle [2]) verwiesen, wo bei Beratung der Gesetzesvorschrift zur Sprache gekommen sei, daß eine analoge Anwendung auf einen allerdings anderen, aber verwandten Fall — der Eigentümer hält beim Bauen auf seinem eigenen Grundstücke den landesgesetzlich vorgeschriebenen Zwischenraum nicht inne — „selbstverständlich" sei. Dem haben sich Dernburg, [3]) Krückmann [4]) und Thur [5]) angeschlossen. Krückmann hält die Bestimmungen überhaupt nicht für Ausnahmevorschriften, sondern meint, hier sei der allgemeine Gedanke, der im § 242 ausgesprochen „konkretisiert".

Kretzschmar [6]) beschränkt die analoge Anwen-

[1]) vgl. OLG Celle in OLGRspr. Bd. 10, S. 109.

[2]) Prot. III S. 378.

[3]) III S. 282.

[4]) im Arch Ziv Prax Bd. 101, S. 42 Anm. 34.

[5]) Thur in Jher J. Bd. 46, S. 44/45.

[6]) SR § 912 I, 1 c S. 166.

dung auf den Fall, daß das Gebäude nur unbedeutend die Grenze des anderen Grundstückes überschreitet.

Die Ausführungen Wallers, [1]) der eine Unterscheidung zwischen formellen und materiellen Ausnahmebestimmungen macht und materiellrechtlich § 912 nicht für eine Ausnahme hält, sind m. E. nicht überzeugend.

Auch der Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden, [2]) welches § 912 zwar für ein Ausnahmegesetz erklärt, aber mit Planck [3]) annimmt, daß bei der Auslegung solcher Ausnahmegesetze wesensgleiche Tatbestände nach demselben Ausnahmerechtssatze beurteilt werden müssen, und die Wesensgleichheit und Rechtsähnlichkeit des vorliegenden Rechtsverhältnisses mit dem in den §§ 912 ff geordneten für gegeben hält, möchte ich ebenfalls nicht beitreten. Denn wenn man die Bestimmung einmal für eine Ausnahmevorschrift erachtet, so muß man sich auch an den Rechtsgrundsatz halten, daß Ausnahmevorschriften strikt zu interpretieren sind und über ihren Wortlaut nicht hinausgegangen werden darf. (Quod contra rationem iuris introductum est,

[1]) in JW 1909 S. 746.

[2]) in Sächs. OLG Bd. 28, S. 387/388.

[3]) I S. 38 Vorbem. 1.

non est producendum ad consequentias; Paulus, L. 14 de legib. 1, 3.) [1])

Nun muß Wolff [2]) zwar zugegeben werden, daß die Begründung des Reichsgerichts insofern irrig ist, als eine Ausnahme vom Einigungs- und Eintragungsprinzipe, also eine Ausnahme von der Regel des § 873 Abs. 1 BGB, hier garnicht vorliegt. § 873 handelt nur von „Rechten an einem Grundstück". Das Recht auf Duldung des Ueberbaues gehört aber garnicht, wie schon oben ausgeführt, zu solchen Rechten, sondern bildet einen Bestandteil des Inhalts des Eigentums.

Die Vorschriften über den Ueberbau stellen aber trotzdem eine Ausnahme dar, und zwar eine Ausnahme von dem Grundsatze der Eigentumsfreiheit des § 903 BGB, wie schon oben erörtert. [3])

Wenn Wolff [4]) dann weiter aus wirtschaftlichen Bedürfnissen und Billigkeitsgründen eine analoge Anwendung für zweckmässig erachtet, so ist mit Eccius zu erwidern, [5]) wie gefährlich es ist, sich bei

[1]) Vgl. Förster-Eccius Bd. 1 S. 75.

Regelsberger hält eine analoge Anwendung beim ius singulare nicht für ausgeschlossen, will also den Rechtssatz des Paulus nur mit Einschränkungen gelten lassen; vgl. des näheren Regelsberger, Streifzüge, No. 1, Das ius singulare und die analoge Anwendung.

[2]) SR § 55, S. 144, Anm. 4.

[3]) Ebenso Breit in Fischers Z Bd. 38 S. 159.

[4]) a. a. O.

[5]) vgl. schon den Hinweis von Goldmann-Lilienthal Bd. 1 § 8 Anm. 4 S. 34.

der Auslegung von Gesetzesbestimmungen von wirtschaftlichen Erwägungen leiten zu lassen. Zutreffend betont Eccius [1]) „wie bedenklich die Hineinziehung allgemeiner subjektiver wirtschaftlicher Erwägungen über das, was Rechtens sein sollte, oder darüber, von welchen wirtschaftlichen Zielen die Beteiligten sich vermutlich bei Begründung eines Rechtsverhältnisses leiten lassen werden, auf die wissenschaftliche Erkennung des Rechts einwirkt.“ „Die Verflüchtigung aller festen Grenzscheiden und die Vermengung von Jurisprudenz und Nationalökonomie führt zu verschwommenen, die Festigkeit des Rechts auflösenden Zuständen.“

Kapitel 3.

Die unmittelbare Anwendung des § 912.

M. E. erscheint eine solche Konstruktion der analogen Anwendung, auch wenn man sie für zulässig erachten sollte, unnötig. Denn es ist kein Grund ersichtlich, weshalb man den hier in Frage kommenden Fall den Rechtsvorschriften des § 912 nicht unmittelbar unterordnen sollte, [2]) zumal der Grundgedanke des Gesetzes, die künstliche Zerreißung

[1]) Gelegentlich eines Aufsatzes über die „Pflichten des Hypothekengläubigers“ in Gruch Beitr. Bd. 36 S. 655.

[2]) Anscheinend nehmen auch Oberneck § 89 2 a. S. 641 und Kohler a. a. O. eine unmittelbare Anwendung an, allerdings ohne nähere Begründung.

des Grenzgebäudes zu vermeiden, ein der Regelung des § 912 entsprechendes Ergebnis fordert. Denn daß der vom Reichsgericht vertretene Standpunkt diesem Grundgedanken in keiner Weise gerecht wird, ist schon oben bemerkt worden.

Der Tatbestand steht auch den sachlichen Voraussetzungen des § 912 keineswegs entgegen.

a) Die Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen.

Daß von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Bauenden zur Zeit der Errichtung des Baues nicht gesprochen werden kann, ergibt die zu dieser Zeit bestehende Sachlage von selbst.

Denn entweder weiß der Eigentümer nicht, wie die richtige Grenze läuft und baut auf das ihm gehörige Nachbargrundstück hinüber. Dann fehlt es an einer bewußten Grenzüberschreitung und somit an einem vorsätzlichen Handeln. Oder der Eigentümer überschreitet die Grenze bewußt. Dann kann von einem vorsätzlichen Handeln nicht die Rede sein, weil er zu dieser Ueberschreitung tatsächlich befugt war, da er ja zur Zeit des Baues auch Eigentümer der benachbarten Fläche war und diese nach seinem Belieben benutzen konnte.

Ein schutzwürdiges Interesse im Sinne der Protokolle [1]) ist hier umsomehr gegeben, weil weder ein

[1]) vgl. oben S. 25 Anm. 2.

subjektives, noch ein objektives Verschulden vorlag, das Gesetz aber das Recht zum Ueberbau schon dann gewähren will, wenn es lediglich an einem subjektiven Verschulden fehlt.

Die Ansicht des Reichsgerichts würde zu dem sonderbaren Ergebnis führen, daß man einen rechtswidrigen Ueberbau zu dulden hat, die Beseitigung eines nicht rechtswidrigen Ueberbaues jedoch verlangen kann. [1])

Ebensowenig bestand ein Widerspruchsrecht des Nachbars zur Zeit der Grenzüberschreitung und konnte auch gar nicht bestehen, weil Bauherr und Widerspruchsberechtigter in einer Person vereinigt waren. Der Fall liegt also ähnlich, wie wenn der Nachbar schon vorher die Genehmigung zur Errichtung des Baues gegeben hätte. Auch hier würde es an einer objektiven Rechtswidrigkeit bei der Grenzüberschreitung fehlen und von Erhebung eines Widerspruchs nicht die Rede sein können. In diesem Falle müßte der Rechtsnachfolger des Nachbars den Ueberbau ohne weiteres dulden.

Schließlich fehlt es an einem logischen Grunde dafür, dem Rechtsnachfolger des Eigentümers des fremden Nachbargrundstücks, der den Ueberbau zu dulden hatte, die gleiche Duldungspflicht aufzuerlegen, den Rechtsnachfolger desjenigen aber, der auf seinen eigenen Grundstücken beim Bauen über

[1]) In demselben Sinne Breit a. a. O. Bd. 38 S. 167.

die grundbuchmäßige Grenze ging, von dieser Duldungspflicht zu befreien, und ihm das Recht zur Beseitigung des Ueberbaues zu gewähren. [1])

Schwierigkeit könnte höchstens der Umstand bieten, daß zur Zeit der Vereinigung unter einem Eigentümer zwar eine Grenzlinie zwischen den beiden Grundstücken bestand, aber doch ein Nachbarverhältnis in dem Sinne, wie der § 912 es seinem Wortlaute nach erfordert, nicht vorlag. Denn das Gesetz hat unter Nachbar zunächst nur den Eigentümer eines fremden Grundstücks verstanden.

In sachenrechtlichem Sinne ist aber der Eigentümer mehrerer benachbarter Grundstücke in seiner Eigenschaft als Eigentümer des einen gleichzeitig als Nachbar des anderen aufzufassen, weil durch die grundbuchmäßige Einrichtung, welche für jedes Grundstück in der Regel ein besonderes Grundbuchblatt vorsieht, jedes einzelne Grundstück verselbständigt ist (sog. Realfolium). Auch in dieser Hinsicht stehen der Anwendung des § 922 Bedenken nicht im Wege. [2])

Allerdings zeitigt das Nachbarverhältnis bei dieser Sachlage keine Wirkungen. Diese — die Duldungspflicht des Eigentümers der überbauten Bodenfläche und die Entschädigungspflicht des Ueberbauenden —

[1]) In ähnlichem Sinne Breit a. a. O. S. 167; Kohler a. a. O. S. 288; Wolff, ZVG § 90 I, 3 b S. 371.

[2]) A. A. OLG Celle a. a. O.

treten erst mit der Trennung der in einer Hand gehaltenen Grundstücke ein. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht ein dem § 889 BGB ähnlicher Zustand. Nach § 889 würde, wenn das Eigentum an dem Stammgrundstücke mit dem Eigentum am Nachbargrundstücke nach Ausführung des Baues in einer Hand sich vereinigt, die vorher bestehende Duldungspflicht keine Wirkung erzeugen, sondern erst dann wiederaufleben, wenn die Grundstücke in verschiedene Hände kommen. Ebenso ruhen die aus dem Ueberbauverhältnis entspringenden Rechte und Pflichten beim Ueberbau auf eigenem Boden solange, als sie in einer Person vereinigt sind und leben erst in dem Augenblicke auf, wo die Grundstücke verschiedenen Eigentümern gehören. [1]) Der Unterschied in letzterem Falle ist nur der, daß hier die Folgen des Ueberbaues überhaupt erst im Zeitpunkt der Trennung in Erscheinung treten, während in dem ersten Falle schon Wirkungen bestanden, für die Zeit der Vereinigung ruhten und durch die spätere Trennung wieder erweckt wurden.

b) Die Behandlung der Entschädigungspflicht.

Wie ist nun in diesem Falle die Frage nach der Entschädigungspflicht zu beurteilen? Hat hier der neue Erwerber des Nachbargrundstücks denselben

[1]) So auch Schmidt in Bay Not Z 1907 S. 51.

Anspruch auf die Entschädigungsrente, den ihm § 912 zubilligt, falls er schon zur Zeit der Errichtung des Grenzgebäudes Eigentümer dieses Grundstücks gewesen wäre?

Kohler [1]) nimmt an, daß in solchem Falle der Verzicht auf das Rentenrecht „von selbst im Vertrage liege". In dieser allgemeinen Fassung ist diese Ansicht m. E. nicht haltbar, vielmehr ist zu unterscheiden, ob die Trennung der Grundstücke im Wege vertragsmäßiger Veräußerung, sei es durch Verkauf oder Erbauseinandersetzung, oder im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt. [2])

In jenem Falle wird eine solche Entschädigung durch Vertrag festgestellt werden können, und je nach der Sachlage wird man der Absicht der Parteien entsprechend einen nur sie bindenden Verzicht annehmen können, der gegebenenfalls auch als stillschweigend vereinbart angesehen werden kann. [3]) Veräußert z. B. der Eigentümer das bebaute Grundstück und behält das andere zurück, so hat er, wenn beide Parteien in Unkenntnis der katastermäßigen Grenze den Vertrag geschlossen haben, mit dem Veräußerungsvertrage auch die obligatorische Verpflichtung übernommen, das Eigentum an der von dem Gebäude umgrenzten Bodenfläche zu übertragen,

[1]) a. a. O. S. 288.
[2]) So ebenfalls Wolff S. 102.
[3]) Wolff a. a. O.

und in dieser Verpflichtung ist auch ein stillschweigender Verzicht auf die Rentenberechtigung zu erblicken.

Dieser stillschweigende Verzicht auf die Rente wird niemals im Grundbuch eingetragen, sodaß also die Rechtsnachfolger des Eigentümers der überbauten Fläche ihr Recht auf die Rente voll geltend machen können.

Die Auffassung Kohlers, [1]) welche dahin geht, daß dem dritten Erwerber das Nichtbestehen eines Rentenrechts regelmäßig bekannt sein werde und daher ein Anspruch auf die Rente nach § 892 BGB für ihn nicht begründet sei, ist unzutreffend. [2]) Nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 914 Abs. 2 Satz 2 bedarf der Verzicht, um eine dingliche Wirkung zu erzeugen, der Eintragung, und eine Kenntnis des Dritten von dem unter den ursprünglich Beteiligten stillschweigend zustandegekommenen Verzicht ist ohne rechtliche Bedeutung. [3])

Wenn Kohler dann weiter ausführt, falls das Grundbuch die Trennung der bisher vereinigten Grundstücke kund tue, so gehe auch daraus hervor, daß die durch den Ueberbau geschaffenen Verhältnisse „durch den Erwerbstitel ausgeglichen seien", so über-

[1]) a. a. O.

[2]) Wolff S. 103.

[3]) Wolff a. a. O.

sieht er, wie Wolff [1]) demgegenüber mit Recht betont, daß das Grundbuch zwar die Tatsache der Trennung aufweist, aber nicht erkennen läßt, ob der Ueberbau vor oder nach der Trennung errichtet ist.

Anders gestaltet sich die Sachlage, wenn eines der Grundstücke zur Zwangsversteigerung kommt, da der durch den Zuschlag vermittelte Eigentumserwerb auf eine andere Grundlage wie beim Verkaufe gestellt ist. Hier empfängt der Ersteher das Eigentum am Grundstücke nicht aus der Hand irgend eines der beim Verfahren Beteiligten, sondern es wird vom Vollstreckungsrichter kraft der diesem verliehenen Zwangsgewalt dem Schuldner genommen und auf den Ersteher übertragen. [2])

Für irgend welche Willensauslegung ist hier kein Raum. Mit dem Zuschlage tritt die Trennung der bisher vereinigten Grundstücke ein, und damit lebt auch die bis dahin ruhende Duldungspflicht des angrenzenden Eigentümers, der nunmehr ja nicht mehr mit dem Eigentümer der anderen Grundfläche identisch ist, und dementsprechend die Pflicht zur Entrichtung der Entschädigungsrente, auf. Und zwar geht die Pflicht, den hinüberragenden Gebäudeteil zu dulden,

[1]) a. a. O. S. 103.

[2]) Fischer-Schäfer § 90, 1 S. 319/320; Jaeckel § 81, Anm. 7 S. 323. Auf dem Boden der Verkaufstheorie stehen noch insbes. Rothenberg in Arch Ziv Prax Bd. 94 S. 265 ff; Wolff, ZVG § 90, 1 S. 266.

ohne weiteres mit dem Zuschlage auf den Ersteher über, auch wenn er sie nicht besonders übernommen hat, weil ja das Recht, den Ueberbau stehen zu lassen, einen Teil des Eigentumsinhalts bildet.

Die das andere Grundstück dementsprechend belastende Rente bleibt, wie schon erwähnt, nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 52 Abs. 2 ZVG bestehen, geht also durch den Zuschlag auf den Ersteher dieses Grundstücks über. Ein Verzicht auf die Zahlung dieser Rente wie bei der vertraglichen Veräußerung läßt sich in der Zwangsversteigerung nicht annehmen. Hierzu wäre ein besonderer obligatorisch wirkender Vertrag zwischen Ersteher und Nachbar erforderlich. [1])

c) Das Eigentum am Ueberbau.

Auch die Eigentumsverhältnisse am Ueberbau sind in dem Falle, daß der Eigentümer auf einem ihm gehörigen Grundstück ein Gebäude errichtet, dabei über die Grenze eines andern ihm gehörigen Grundstücks baut und sodann eines der Grundstücke oder beide in das Eigentum eines anderen gelangen, nach den gleichen Rechtsgrundsätzen zu beurteilen, wie in dem Regelfalle des § 912.

Auch hier erwirbt der spätere Eigentümer des bebauten Grundstücks außer dem darauf stehenden Teile des Hauses auch den über die Grenze hinüberragenden

[1]) Ebenso Wolff S. 102.

Gebäudeteil zu Eigentum, während die darunter befindliche Bodenfläche im Eigentume des andern Grundstückseigentümers verbleibt.

Damit dürfte der in der Baupraxis am häufigsten vorkommende Fall, daß nämlich ein verhältnismäßig kleiner Teil eines Gebäudes über der Grenze errichtet ist, eine befriedigende Lösung gefunden haben.

Kapitel 4.

Der gegenseitige Ueberbau.

Seltener wird es vorkommen, daß die Grenze das Gebäude in der Mitte durchschneidet, also auf jedem Grundstücke die Hälfte des Gebäudes steht, oder daß nicht festgestellt werden kann, welcher Gebäudeteil als das Stammgrundstück anzusehen ist.

Hier gibt es zwei Möglichkeiten der Entscheidung.

Entweder man schließt die Anwendung der Vorschriften über den Ueberbau in diesem Falle aus. Dann wird jeder Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil desjenigen Grundstücks, auf dem er steht. Es tritt mithin eine vertikale Teilung des Gebäudes ein.

Das ist der Standpunkt des Reichsgerichts, [1]) welches seine Ansicht damit begründet, daß der Grundstückseigentümer in der Verfügung über zusammengesetzte Sachen, welche Bestandteile seines

[1]) RG Bd. 70 S. 204.

Grundstücks sind, nicht beschränkt werden dürfe und die Verbindung zu einem einheitlichen Ganzen eine Abtrennung nicht verhindern könne. [1])

Abgesehen davon, daß durch die Zerlegung des Gebäudes in zwei Eigentumsteile durch eine nur gedachte Gerade eine fortdauernde Quelle von Streitigkeiten geschaffen würde, [2]) denen im Interesse des nachbarlichen Friedens vorgebeugt werden muß, ist diese Annahme auch mit dem schon ausgeführten Grundsatze der §§ 93, 94 unvereinbar, daß das Haus als wirtschaftliches Ganze auch nur rechtlich als solches zu behandeln ist. Der Begriff des Gebäudes bestimmt sich nicht nach rechtlichen Gesichtspunkten, sondern nach der Anschauung des Verkehrs. Dieser betrachtet nur ein einheitliches Ganze als Gebäude. „Ein halbes Haus ist daher kein Gebäude im Sinne des Gesetzes". [3])

Oder — und das ist die zweite Lösung der Frage — man wendet die Grundsätze des § 912 auch hier an durch die Konstruktion des gegenseitigen Ueberbaues.

Für jedes der beiden Grundstücke, sowohl für das überbaute wie das Stammgrundstück, gilt Ueberbaurecht. Jeder der beiden Grundstückseigentümer

[1]) Vgl. RG im Recht 1911 Nr. 1001.

[2]) Ebenso Staudinger-Riezler § 94, Anm. 7 S. 322.

[3]) Vgl. Waller in JW 1909 S. 747.

muß den auf seinem Grund und Boden aufgeführten Teil des Gebäudes dulden und jeder kann von dem andern als Entschädigung eine Ueberbaurente verlangen, die aber durch Aufrechnung als gegenseitig getilgt anzusehen ist. [1])

Wie liegen nun hier die Eigentumsverhältnisse?

Entsprechend der Abgrenzung des Eigentums bei Grenzeinrichtungen sei, so meint Wolff, [2]) jeder Grundeigentümer, solange das Gebäude bestehe, Alleineigentümer des auf seinem Boden stehenden Gebäudeteils. Jedem gehöre mithin ein halbes Haus. Für beide bestehe aber ähnlich wie beim Bau auf der Grenze ein gemeinsames Nutzungs- und Verwaltungsrecht nach gleichen Bruchteilen. Eine wesentliche Veränderung des Gebäudes könne von dem einen Grundeigentümer ohne Zustimmung des andern nicht vorgenommen werden. Mietzinsen und sonstige Nutzungen seien zu teilen.

Diese Auffassung, welche zwar dem Geiste des Gesetzgebers am meisten entsprechen mag, findet, wie das Reichsgericht mit Recht betont, [3]) keine Grundlage im Gesetze. Die zur Unterstützung der Ansicht herangezogenen Bestimmungen über den Grenzbau enthalten eine im nachbarlichen Interesse

[1]) Vgl. Wolff S. 104 ff; Waller S. 747 a. a. O. § 915, Das Recht auf Grundabnahme ist hier natürlich nicht anwendbar. Vgl. hierüber Wolff a. a. O. Anm. 33.

[2]) a. a. O. S. 104/105.

[3]) RG Bd. 70 S. 204.

getroffene Ausnahme, welche auf den vorliegenden Fall nicht ausgedehnt werden kann.

Einen besseren Ausweg, den Wolff [1]) ebenfalls angedeutet hat, aber als dem Geiste des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entsprechend verwirft, schlägt Waller [2]) vor in der Annahme eines Miteigentums am Bauwerke bei getrenntem Eigentum am Baugrunde.

Dieser Auffassung möchte ich ebenfalls beitreten. Man wird damit auch der hier schon mehrmals betonten Ansicht gerecht, daß ein Gebäude, welches seiner Bestimmung und seiner Beschaffenheit nach ein unteilbares Ganze bildet, nicht in zwei Eigentumsteile zerfallen kann, die wirtschaftlich unselbstständig sind.

Ihr steht auch eine positive Rechtsvorschrift nicht entgegen. Die Bestimmungen der §§ 921 ff geben keine Lösung der Frage nach dem Eigentum, sondern stellen nur eine allgemeine Vermutung für die gemeinschaftliche Benutzung der Grenzeinrichtungen auf. Es gelten also bezüglich des Eigentums auch an Grenzeinrichtungen die allgemeinen Grundsätze. [3])

[1]) a. a. O.

[2]) a. a. O.

[3]) So auch Breit a. a. O. S. 185.

Zwar lehnen die Motive [1]) die Annahme eines Miteigentums an den Grenzeinrichtungen ab, weil es hierfür „an einem Gegenstande fehle". „Denn ein drittes Grundstück sei außer den beiden Nachbargrundstücken nicht vorhanden." Trotzdem kann man eine solche Annahme nicht unter allen Umständen verwerfen. Man nehme nur den Fall, den Breit [2]) anführt, daß auf der Grenze zweier Grundstücke ein Brunnen vorhanden ist, der zu gleichen Teilen auf dem einen wie dem andern Grundstück steht. In diesem Falle ist eine Teilung des Eigentums an dem Brunnen als einer einheitlichen Sache begrifflich undenkbar, man wird vielmehr nur ein Miteigentum beider Grundstückseigentümer an dem Brunnen feststellen können. [3]) In gleicher Weise ist m. E. auch die Teilung eines Gebäudes als eines einheitlichen Ganzen aus den oben erörterten Gründen nicht angängig. Auch hier wird man ein gemeinschaftliches Eigentum der beiden Grundeigentümer annehmen müssen. Da das Miteigentum eine Unterart der Gemeinschaft nach Bruchteilen darstellt, so bestimmen sich die Rechtsverhältnisse der beiden Eigentümer im Verhältnis zueinander, insbesondere die Verwaltung, Nutznießung und Teilung

[1]) Bd. III S. 274 ff.

[2]) a. a. O.

[3]) Breit a. a. O. S. 186.

des Gebäudes, nach den Regeln über die Gemeinschaft (§§ 741 ff BGB). [1])

Damit ist auch in dem Falle, daß der Ueberbau eines Grundstücks in erheblichem Maße in das andere Grundstück hineinreicht, oder gar die Grenze beider Grundstücke mitten durch das Gebäude geht, dem wirtschaftlichen Interesse und der Verkehrssicherheit am besten Rechnung getragen.

[1]) Ebenso Waller a. a. O.

Lebenslauf.

Ich wurde am 20. Dezember 1883 als Sohn des verstorbenen Fabrikbesitzers Wilhelm Uebe zu Zerbst geboren und bin evangelischer Konfession. Meine Schulbildung genoss ich am Gymnasium in Zerbst, das ich Ostern 1902 mit dem Zeugnis der Reife verliess, um die Rechte zu studieren. Zu diesem Zwecke bezog ich die Universitäten Heidelberg, Berlin und Halle. Am 27. September 1905 bestand ich vor dem Königlichen Oberlandesgericht in Naumburg a. S. die erste juristische Prüfung. Meine Vorbereitungszeit als Referendar brachte ich zu an den Amtsgerichten Gr. Salze und Magdeburg, dem Landgericht und der Staatsanwaltschaft in Magdeburg, bei dem Rechtsanwalt Herrn Justizrat Senff in Berlin und dem Oberlandesgericht in Naumburg a. S. Am 25. April 1911 bestand ich die grosse juristische Staatsprüfung und wurde am 1. Mai zum Gerichtsassessor ernannt. Seit dem 1. Juni 1911 bin ich am Königlichen Amtsgericht in Reinbek bei Hamburg beschäftigt.